



# Wegwijzer bij Aankoop

## Vechthage Blok 4 – 31 appartementen Hardenberg

Beste toekomstige bewoner,

Wat geweldig dat je binnenkort eigenaar wordt van een gloednieuwe woning in Vechthage te Hardenberg. Van harte gefeliciteerd! Je mag je nu gaan verdiepen in de inrichting, kleuren en materialen om van jouw woning een echt droomhuis te maken.

Een woning kopen is een grote stap. Er komt veel bij kijken: procedures, voorwaarden en documenten. In deze wegwijzer leggen we je graag uit wat er formeel allemaal geregeld wordt bij de aankoop. Heb je na het lezen nog vragen? Neem dan gerust contact op met de verkopend makelaar.

### 1. Overeenkomsten

#### 1.1 Koop- en aannemingsovereenkomst

Bij de aankoop van jouw woning teken je twee belangrijke overeenkomsten: de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst. Deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

- **De koopovereenkomst** gaat over de aankoop van de grond waarop jouw woning gebouwd wordt. Deze sluit je met de verkoper.
- **De aannemingsovereenkomst** regelt de bouw en afbouw van jouw woning. Deze sluit je met de ondernemer.

In deze overeenkomsten staan de rechten en plichten van jou als koper, van de verkoper en van de ondernemer. Denk bijvoorbeeld aan het aantal werkbare werkdagen waarbinnen jouw woning opgeleverd moet zijn, en de opschortende en ontbindende voorwaarden die van toepassing zijn op jouw aankoop.

Bijlagen zoals de technische omschrijving, verkooptekeningen en de (concept)leveringsakte maken onderdeel uit van deze overeenkomsten.

## Zekerheid via SWK

De ondernemer is aangesloten bij de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Dat betekent dat jouw woning gebouwd wordt volgens de bepalingen en algemene voorwaarden van SWK. Ook is de ondernemer verplicht om een vastgesteld model te gebruiken voor het opstellen van de aannemingsovereenkomst.

Afwijkingen van dit model of van de algemene voorwaarden die nadelig zijn voor jou als koper, zijn niet toegestaan. Alleen als SWK vooraf uitdrukkelijk toestemming geeft, mogen er uitzonderingen worden gemaakt. Is die toestemming er niet? Dan geldt gewoon de oorspronkelijke bepaling uit het model.

### 1.2 Ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst

Heb je besloten om de woning te kopen? Dan stelt de verkopend makelaar zowel de koop- als de aannemingsovereenkomst voor je op. Tijdens een afspraak bij de makelaar worden beide overeenkomsten persoonlijk aan je toegelicht. Daarna kun je ze digitaal ondertekenen.

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht je je als koper tot het betalen van:

- De **grondkosten**, inclusief bijbehorende kosten;
- De **aanneemsom**, inclusief eventuele rente.

Door de koopovereenkomst mede te ondertekenen, verplicht de verkoper zich tot levering van de grond aan jou. De aannemer verplicht zich met zijn handtekening tot het bouwen van jouw woning.

De betaling van de grond en bijkomende kosten vindt plaats bij de levering van de grond via de projectnotaris. De aanneemsom betaal je in termijnen tijdens de bouw, volgens de termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst is opgenomen.

### 1.3 Wat zit er in de koopsom?

Hieronder zie je wat er allemaal is inbegrepen in de koopsom van jouw woning:

De koopsommen zijn **vrij op naam (V.O.N.)**, wat betekent dat de volgende kosten al in de prijs zijn opgenomen:

- De totale bouwsom (inclusief sanitair en tegelwerk zoals omschreven in de Technische Omschrijving);
- De kosten van de grond;
- De kosten voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie;
- De aanleg en inrichting van het binnenterrein (indien dit onder mandelig gebied valt);
- De kosten voor de notariële transportakte, kadastrale opmeting en makelaarscourtage;
- Eventuele prijsstijgingen van bouwkosten tijdens de bouw;
- Kosten voor architect, constructeur en bodemonderzoek;
- Aansluitingen op water, elektra en het gemeenteriool;
- Het SWK-waarborgcertificaat;
- BTW;
- Legeskosten voor de omgevingsvergunning.

## Wat is niet inbegrepen in de koopsom?

Er zijn ook kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen. Houd hier dus rekening mee:

- Kosten voor jouw financiering en de notariskosten voor de hypotheekakte;
- Rente over de grond vanaf het moment dat aan de opschortende voorwaarden is voldaan tot aan de dag van betaling;
- Rente over eventueel vervallen bouwtermijnen;
- Aansluit- en abonnementskosten voor CAI en glasvezel;
- De keuken (deze is niet inbegrepen);
- Leveringscontracten voor water en elektra;
- Eventuele wijzigingen in het btw-tarief.

### 1.4 Juridische eigendomsoverdracht

De juridische overdracht van jouw woning vindt plaats bij de projectnotaris. Dit gebeurt door het ondertekenen (ook wel 'passeren') van de **akte van levering**. Deze overdracht kan pas plaatsvinden als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De **ontbindende voorwaarden** uit de koop- en aannemingsovereenkomst zijn niet meer van toepassing;
- De **opschortende voorwaarden** zijn vervuld;
- En, als je een hypotheek afsluit, de notaris van jouw bank de opdracht heeft ontvangen om een hypotheekakte op te stellen.

### Let op: houd rekening met je hypotheekofferte

- Controleer goed hoe lang jouw hypotheekofferte geldig is. Als er nog opschortende voorwaarden gelden in jouw koop-/aannemingsovereenkomst, houd hier dan rekening mee bij het aanvragen van je hypotheek.
- Ons advies: kies voor een hypotheekofferte met een geldigheidsduur van **minimaal 9 maanden**, maar bij voorkeur **12 maanden**.
- Betaal je (een deel van) de woning met eigen geld? Dan moet je met bewijsstukken aantonen dat je voldoende middelen hebt om de volledige koop-/aanneemsom te betalen.

### Voor de overdracht

In de koop- en aannemingsovereenkomst staat een uiterste datum voor de notariële overdracht. Voor die tijd ontvang je van de notaris een **(concept)nota van afrekening**. Hierop staat het totale bedrag dat je op de dag van overdracht moet betalen.

Op deze nota vind je onder andere:

- De grondkosten;
- Eventuele rente over de grondkosten;
- Eventueel vervallen bouwtermijnen;
- Eventuele bouwrente over die termijnen;
- Notariskosten voor het opstellen van de hypotheekakte;
- Financieringskosten, zoals afsluitprovisie, taxatiekosten en kosten voor Nationale Hypotheek Garantie (indien van toepassing).

## Wat teken je bij de notaris?

Tijdens de overdracht onderteken je twee documenten:

1. De **akte van levering** (waarmee de woning officieel jouw eigendom wordt);
2. De **hypotheekakte** (als je een hypotheek hebt afgesloten).

## Na de overdracht

Na het passeren van de akte moet het bedrag dat nog in jouw bouwdepot zit, **minstens gelijk zijn aan de nog openstaande termijnen van de aanneemsom en eventuele bouwrente**. Is dat niet het geval? Dan moet je het verschil aanvullen met eigen geld. Tijdens de overdracht moet je hierover zekerheid geven, zoals afgesproken in de koop- en aannemingsovereenkomst.

### 1.5 Appartementsrecht – Wat betekent dat voor jou?

Koop je een woning die onderdeel is van een groter gebouw, zoals een appartementencomplex? Dan koop je juridisch gezien een **appartementsrecht**. Dat houdt in dat je:

- Mede-eigenaar wordt van het hele gebouw;
- Het exclusieve recht hebt om jouw eigen woning, berging en eventueel parkeerplaats te gebruiken.

Je bent dus samen met alle andere appartementseigenaren eigenaar van het hele gebouw. Daarom gelden er gezamenlijke regels waar iedereen zich aan moet houden.

### Wat is een appartementsrecht precies?

Een appartementsrecht ontstaat wanneer een gebouw wordt opgedeeld in afzonderlijke gebruiksruidten. Dit heet juridisch een **splitsing in appartementsrechten**. De notaris stelt hiervoor een **splitsingsakte** op, met een bijbehorende **splitsingstekening**. Hierop zie je precies waar de grenzen liggen tussen de verschillende appartementen en de gemeenschappelijke ruimten.

Als mede-eigenaar mag je gebruikmaken van de gezamenlijke ruimtes, zoals het trappenhuis, de hal en de lift.

### Reglement van splitsing

Een belangrijk onderdeel van de splitsingsakte is het **reglement van splitsing**. Hierin staan de gedragsregels voor alle eigenaren en bewoners. Denk aan:

- Gebruik van gemeenschappelijke ruimtes zoals gangen, trappen en hal;
- Verplichte financiële bijdrage aan onderhoud en gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen;
- Kosten voor technische installaties zoals liften en fundering.

Iedere eigenaar betaalt mee aan de gezamenlijke kosten. Dus ook als je op de bovenste verdieping woont, betaal je mee aan het onderhoud van de riolering. En woon je op de begane grond? Dan betaal je ook mee aan het onderhoud van het dak.

## Vereniging van Eigenaren (VvE)

De splitsingsakte vormt de basis voor de oprichting van de **Vereniging van Eigenaren (VvE)**. Bij de start wordt een gespecialiseerde partij aangesteld als bestuurder/administrateur voor het eerste jaar. Als koper word je automatisch lid van de VvE.

Voor de oplevering van de appartementen komt de VvE voor het eerst bijeen. Tijdens deze vergadering wordt een bestuur gekozen uit de eigenaren.

De VvE vergadert minimaal één keer per jaar. Tijdens deze vergadering worden besluiten genomen over het beheer van het gebouw, zoals:

- Onderhoud;
- Voorschotbijdrage voor gezamenlijke kosten;
- Huishoudelijk reglement.

In de splitsingsakte staat hoe het bestuur is samengesteld en hoe het functioneert. De jaarlijkse vergadering bepaalt ook de hoogte van jouw bijdrage aan de gezamenlijke kosten. Deze kosten worden verdeeld op basis van de **breukdelen** die in de splitsingsakte zijn vastgelegd.

### Wat valt onder de gezamenlijke kosten?

De gezamenlijke kosten kunnen bestaan uit:

- Opstalverzekering voor het hele gebouw;
- Schoonmaak van algemene ruimten;
- Onderhoud van liften, verlichting en andere voorzieningen;
- Energiekosten van algemene ruimten;
- Reservering voor groot onderhoud;
- Reservering voor schilderwerk;
- Administratiekosten en overige kosten.

## 2. Betalingen

### 2.1 Betaling van de grond (koopovereenkomst)

De betaling van de grond, de bijkomende kosten én eventuele rente over de grond vindt plaats bij de notariële overdracht van de woning. Dit gebeurt bij de projectnotaris.



## 2.2 Betaling van de bouw (aannemingsovereenkomst)

In de aannemingsovereenkomst is vastgelegd hoe de bouwkosten in termijnen worden betaald. Zodra een bouwtermijn vervalt, ontvang je per e-mail een factuur met het bedrag dat je moet betalen.

Wat moet je doen?

- Stuur de factuur door naar je hypotheekverstrekker, of betaal deze zelf als je eigen middelen gebruikt.
- Bewaar de factuur goed voor je eigen administratie.
- Zorg dat de betaling binnen **14 dagen na de factuurdatum** is voldaan.

Let op: jouw hypotheekverstrekker moet ervoor zorgen dat de betaling rechtstreeks vanuit het bouwdepot naar de bouwer (de ondernemer) gaat. Jij blijft als koper verantwoordelijk voor een tijdige betaling. Als je te laat betaalt, kan de aannemer **boeterente** in rekening brengen.

**Belangrijk:** vóór de oplevering van je woning moet je de volledige aanneemsom hebben betaald, inclusief:

- Meer- en minderwerk;
- Eventuele rente.

Is dit niet op tijd geregeld? Dan vindt de sleuteloverdracht niet plaats.

## 2.3 Hypotheekrente

Vanaf het moment dat de hypotheekakte bij de notaris is gepasseerd, ga je hypotheekrente betalen.

## 2.4 Meer- en minderwerk via Van Wijnen

De bedragen in de koperskeuzelijst zijn meer- of minderprijzen ten opzichte van de standaardwoning.

- **Meerwerk:**  
Zodra je akkoord gaat met een meerwerkoptie, mag Van Wijnen 25% van het bedrag alvast factureren voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende bedrag wordt gefactureerd zodra het meerwerk is uitgevoerd, of bij de eerstvolgende bouwtermijn daarna. Het volledige bedrag voor het meerwerk moet betaald zijn vóór de oplevering van je woning (mits het werk is uitgevoerd).
- **Minderwerk:**  
De waarde van het minderwerk wordt verrekend met het meerwerk. Is er geen (of onvoldoende) meerwerk? Dan wordt het bedrag in mindering gebracht op de eerstvolgende bouwtermijn(en).



## 3. Kopersbegeleiding en HomeCtrl

Tijdens de aankoop van je woning heb je contact met de makelaar. Zodra je de koop- en aannemingsovereenkomst hebt getekend, neemt jouw **kopersbegeleider van Van Wijnen** het contact over. Vanaf dat moment – en tijdens de hele bouwperiode – is de kopersbegeleider jouw vaste aanspreekpunt.

### Wat doet de kopersbegeleider voor jou?

Je kopersbegeleider helpt je bij:

- Het begeleiden van jouw persoonlijke wensen voor meer- en minderwerk;
- Het beantwoorden van bouwtechnische vragen;
- Het vastleggen van jouw keuzes;

- Het vertalen van jouw wensen naar uitvoerbare werkzaamheden;
- Het beantwoorden van vragen tijdens de bouw;
- Het informeren over de voortgang van de bouw.

### Contact via HomeCtrl

Het meeste contact verloopt via het online kopersportaal **HomeCtrl**. Voor persoonlijke gesprekken plannen we het liefst een fysieke afspraak in.

Je ontvangt per e-mail een inlog- of activatiecode voor HomeCtrl van je kopersbegeleider. Let op: dit portaal is anders dan het verkoopportaal dat je eerder gebruikte om je in te schrijven voor een woning.

In HomeCtrl vind je:

- Jouw meer- en minderwerkopties;
- Een berichtenfunctie om contact op te nemen met je kopersbegeleider;
- Algemene informatie en veelgestelde vragen;
- De actuele projectagenda;
- Projectfoto's;
- Tips die je kunnen helpen bij het maken van keuzes voor jouw woning.

Daarnaast ontvang je via HomeCtrl regelmatig nieuwsbrieven met updates over de bouw, de voortgang en geplande kijkmomenten op de bouwplaats.

### 3.1 Tijdelijke verhuizing? Laat het weten!

Ga je tijdens het koop- of bouwproces (tijdelijk) verhuizen? Geef dit dan door via HomeCtrl aan je kopersbegeleider. Zo zorgen we ervoor dat we je altijd kunnen bereiken.

Heb je hulp nodig bij het gebruik van HomeCtrl of wil je weten wat je precies kunt regelen via het portaal? Laat het me weten, ik help je graag verder!

## 4. Meer- en minderwerk

### 4.1 Optiekeuzegesprek

Zodra je de koop- en aannemingsovereenkomst hebt getekend, word je uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek bij Van Wijnen in vestiging. Je kopersbegeleider stuurt je hiervoor op tijd een uitnodiging.

Om jouw woning zo goed mogelijk aan te passen aan jouw persoonlijke wensen, kun je kiezen uit een lijst met meer- en minderwerkopties: de **koperskeuzelijst**<sup>1</sup>. Deze lijst, samen met de optietekeningen, heb je ontvangen van de makelaar. Daarnaast krijg je van ons een **Ideeënbox** met een tekening op schaal en uitdrukmeubels. Hiermee kun je je goed voorbereiden op het gesprek.

Tijdens het gesprek bij Van Wijnen bespreek je samen met je kopersbegeleider de verschillende opties uit de koperskeuzelijst. Ook bekijk je het standaard sanitair en tegelwerk. Je kopersbegeleider legt je uit hoe het vervoltraject eruitziet en hoe je HomeCtrl gebruikt.

Na het gesprek:

- Verwerkt je kopersbegeleider jouw keuzes in **HomeCtrl**;
- Worden jouw opties ingetekend op een persoonlijke optietekening;
- Kun je thuis alles rustig bekijken en je keuzes bevestigen.

Wil je daarna nog iets wijzigen of aanvullen? Dat kan, zolang het vóór de sluitingsdatum is. Je geeft dit eenvoudig door via HomeCtrl. Zo kun je jouw woning helemaal naar wens maken.

**Tip:** Stel je vragen zoveel mogelijk via HomeCtrl. Zo houden we alle communicatie overzichtelijk en liggen afspraken automatisch schriftelijk vast.

#### 4.2 Sluitingsdatum

Voor een goede voorbereiding en voortgang van de bouw is het belangrijk dat we op de **sluitingsdatum** alle documenten van jou hebben ontvangen en dat alles akkoord is.

Wat moet er dan compleet zijn?

- Jouw ingevulde koperskeuzelijst;
- Keuzes voor installaties in de keuken;
- Keuzes voor binnendeuren;
- Keuzes voor sanitair en tegelwerk.

De sluitingsdatum wordt vastgesteld door de bouwer. Deze datum is belangrijk, omdat jouw kopersbegeleider ervoor moet zorgen dat alle keuzes op tijd en correct worden doorgegeven aan de aannemer en leveranciers. Dit proces vraagt zorgvuldigheid en tijd.

---

<sup>1</sup> De koperskeuzelijst is door ons met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen die ons door de betrokken partijen ter beschikking zijn gesteld. Van Wijnen Harderwijk - Zwolle behouden zich het recht voor om in beperkte mate, met behoud van kwaliteit, af te wijken van het in de meer- en minderwerklijst gestelde, indien en voor zover dit noodzakelijk is.

#### Let op:

Na de sluitingsdatum kunnen we geen wijzigingen of nieuwe opties meer verwerken. Veel keuzes vallen namelijk onder de ruwbouwfase en zijn dan al besteld of in uitvoering. Ook materialen voor andere onderdelen kunnen al zijn ingekocht en kunnen daarom niet meer worden aangepast of geannuleerd.

Wil je na de oplevering zelf nog iets aanpassen aan je woning? Dat mag natuurlijk. Houd er dan wel rekening mee dat dit invloed kan hebben op de garantie. Alleen werkzaamheden die vóór de oplevering door Van Wijnen zijn uitgevoerd, vallen onder de garantie van het Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).



#### 4.3 Opdrachtbevestiging van jouw meerwerkopties

Zodra je jouw gekozen opties en eventuele showroomoffertes hebt bevestigd in **HomeCtrl** én de sluitingsdatum is verstreken, worden jouw keuzes gedeeld met de co-makers van Van Wijnen. Zij controleren of alles technisch en praktisch uitvoerbaar is. Soms kan daar nog een kleine wijziging uit voortkomen.

Na deze controle stelt je kopersbegeleider een **definitieve opdrachtbevestiging** op. Hierin staan al jouw keuzes en eventuele aanpassingen overzichtelijk bij elkaar. Je ontvangt deze bevestiging samen met de bijbehorende optietekening via HomeCtrl.

We vragen je om deze documenten goed te controleren en binnen de gestelde termijn **digitaal te ondertekenen**. Zo weten we zeker dat alles klopt en kunnen we jouw wensen op tijd verwerken in de bouw.

#### 4.4 Individuele wensen

Heb je wensen die niet in de standaard koperskeuzelijst staan? Geen probleem! Tijdens het gesprek met je kopersbegeleider kun je jouw ideeën bespreken. Heb je al een schets of idee? Dan kun je dit ook vooraf aanleveren, zodat we het alvast kunnen beoordelen.

We toetsen jouw verzoek op:

- Technische haalbaarheid;
- Of het past binnen het bouwsysteem;
- Of het geen vertraging oplevert op de bouwplaats.

Als jouw wens uitvoerbaar is, ontvang je hiervoor een offerte. De kosten worden dan toegevoegd aan jouw meerwerkoverzicht.

We doen ons best om zoveel mogelijk met jouw wensen rekening te houden. Toch kunnen we niet alles uitvoeren. Dat heeft te maken met:

- Bouwvoorschriften (zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving – Bbl);
- Technische en esthetische eisen;

- De garantievoorwaarden van SWK;
- De planning en organisatie van het bouwproces.

Daarom kunnen we bepaalde aanpassingen helaas niet uitvoeren, zoals:

- Het verplaatsen van trappen;
- Het verplaatsen van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren of meterkasten;
- Wijzigingen aan betonwanden of -vloeren;
- Het laten vervallen van dekvloeren;
- Aanpassingen aan hang- en sluitwerk aan de buitenzijde;
- Het verkleinen van bergruimtes;
- Het aanbrengen van openhaardkanalen of voorbereidingen daarvoor;
- Meerwerk dat een vergunning vereist (tenzij Van Wijnen dit zelf aanvraagt);
- Wijzigingen aan het esthetisch ontwerp van het gebouw;
- Aanpassingen die niet voldoen aan het Bbl of andere regelgeving;
- Wijzigingen die de bouwplanning verstoren;
- Het verplaatsen of vergroten van badkamers of toiletten buiten de optielijst om;
- Het realiseren van extra badkamers of toiletten buiten de optielijst om;
- Wijzigingen aan de draagconstructie;
- Het aanpassen van de kleur van het binnenschilderwerk;
- Het los leveren van bouwmaterialen (zoals tegels, sanitair, deuren, verwarmingselementen, vloeren), tenzij dit in de koperskeuzelijst staat;
- Werkzaamheden door derden vóór de oplevering van de woning.

#### 4.5 Aanpassen van installaties

Soms kan het zo zijn dat jouw gekozen meerwerkopties invloed hebben op de installaties in je woning. De standaardinstallatie is namelijk afgestemd op de basiswoning. Als je bijvoorbeeld kiest voor extra voorzieningen, kan het nodig zijn om bepaalde onderdelen van de installatie uit te breiden of te verzwaren.

Denk hierbij aan:

- **Een krachtigere warmtepomp** of **grotere ventilatiecapaciteit**, als je kiest voor bepaalde opties uit de koperskeuzelijst;
- **Extra elektragroepen**, waarvoor mogelijk een extra aardlekschakelaar of uitbreiding van de meterkast nodig is;
- **Een zwaardere huisaansluiting**, wat kan betekenen dat je een ander tarief voor het vastrecht gaat betalen.

De kosten voor deze aanpassingen worden pas duidelijk nadat de installateur jouw keuzes heeft beoordeeld. Dit gebeurt soms pas ná de sluitingsdatum en nadat je de opdrachtbevestiging voor het meerwerk hebt ondertekend.

Zodra wij de informatie van de installateur ontvangen, brengen we de kosten aan je door. Deze worden dan apart aan je gefactureerd.



## 5. Showrooms

### Projectshowroom van Wijnen

Je kunt er ook voor kiezen om jouw sanitair, tegelwerk, keuken en vloer- of wandafwerking uit te zoeken via de **projectshowroom van Van Wijnen**. Deze afspraken plan je in zodra Van Wijnen contact met je opneemt voor het koperskeuzegesprek.

#### 5.1 Standaard sanitair en tegelwerk

Je woning wordt standaard opgeleverd met sanitair en wand- en vloertegels. In de **technische omschrijving** lees je precies wat er inbegrepen is. Op de verkooptekeningen zie je in welke ruimtes het sanitair wordt geplaatst. Let op: de tegels worden **niet strokend** aangebracht (dus niet in een doorlopend patroon).

#### 5.2 Jouw eigen keuze voor sanitair en tegelwerk

Ook in de projectshowroom kun je alternatieven kiezen voor sanitair en/of tegelwerk. Je ontvangt dan een offerte via de showroom, inclusief eventuele installatie-, bouwkundige- en montagekosten. Ook hier geldt: hoe minder je afwijkt van de standaardlocaties, hoe lager de kosten.

#### Belangrijke aandachtspunten:

- Je woning heeft een **mechanisch ventilatiesysteem**. Een afzuigkap mag hier niet op worden aangesloten. Je kunt wel kiezen voor een **recirculerende afzuigkap**.
- Er is **geen geveldoorvoer** opgenomen, en deze wordt ook niet aangeboden. Dit is vanwege de luchtdichtheid en de BENG-norm (energieprestatie-eisen).
- Je woning heeft **geen gasaansluiting**. Je kookt elektrisch via een **Perilex kookgroep**, geschikt voor een kookplaat tot 7,36 kW.
- Kies je voor extra keukenapparatuur (zoals een Quooker, koffiemachine of extra oven)? Dan is mogelijk een **extra stroomgroep** nodig.
- De afvoer voor de spoelbak komt vanuit de vloer tegen de achterwand (niet in de wand).

- Als je de keuken via Total Home Concept afneemt, wordt de **sifon en afvoer voor de vaatwasser** door hen geleverd en gemonteerd.

#### **Arvero**

**Adres:** Toekomst 8

**Telefoon:** 026 303 3890

**E-mail:** [info@arvero.nl](mailto:info@arvero.nl)

Als je jouw keuken koopt via **Arvero**, de projectshowroom van Van Wijnen, profiteer je van een aantal voordelen:

- Er zijn korte lijnen tussen Van Wijnen en de keukenleverancier, wat zorgt voor een soepel proces;
- Jouw keukenadviseur is goed op de hoogte van de opbouw van jouw woning en de standaardinstallaties;
- De keukenruimte wordt tijdens de bouw door de projectleverancier zelf ingemeten, in overleg met het uitvoeringsteam – jij hoeft hier niets voor te regelen;
- De keuken wordt altijd **na oplevering** geplaatst, om beschadigingen tijdens de bouw te voorkomen.

Na aankoop van de keuken maakt jouw keukenadviseur een **installatietekening**, afgestemd op jouw gekozen keuken. Als er aanpassingen of uitbreidingen nodig zijn aan de standaardinstallatie, ontvang je hiervoor een offerte via je kopersbegeleider of de showroom. Zodra je deze offerte ondertekent, worden de werkzaamheden opgenomen in jouw opdrachtbevestiging en door Van Wijnen gefactureerd.

#### **5.5 Keuken via een andere leverancier**

Kies je ervoor om je keuken bij een andere leverancier te kopen? Dan gelden de volgende afspraken:

- De standaard aansluitpunten worden geplaatst volgens de **nultekening**;
- Wil je aanpassingen of uitbreidingen? Vraag dan vóór de sluitingsdatum een offerte aan bij Van Wijnen. Lever hiervoor de volgende documenten aan bij je kopersbegeleider:
  - Een plattegrond met duidelijke maatvoering en aanduiding van aansluitpunten, leidingen en afvoeren;
  - Digitale tekeningen van voor- en bovenaanzicht met maatvoering en plaatsing van schakelaars, stopcontacten, leidingen, enz.;
  - Een gespecificeerde omschrijving van alle aansluitpunten, inclusief elektra-aansluitwaarden en afmetingen van leidingen en afvoeren.

Heb je nog geen keuken gekozen? Dan kan Van Wijnen een voorlopige keukentekening voor je maken.

Jouw keukenleverancier krijgt de gelegenheid om de keukenruimte in te meten tijdens een **kijkmoment** dat Van Wijnen organiseert.

Ook in dit geval wordt de keuken **na oplevering** geplaatst, om schade tijdens de bouw te voorkomen.

Let op: de maatvoering op jouw keukentekening wordt in de praktijk als **circa-maten** geïnterpreteerd. Van Wijnen is niet verantwoordelijk voor de volledigheid van de tekeningen die jij aanlevert.

#### **5.6 Binnendeuren, kozijnen en deurgarnituur**

De standaard binnendeuren, kozijnen en het deurbeslag van jouw woning staan beschreven in de **technische omschrijving**.

Wil je jouw woning nog meer naar jouw smaak maken? Dan kun je via **Svedex** kiezen uit verschillende deuropakketten. Via **HomeCtrl** krijg je toegang tot de online tool van Svedex, waar je op je gemak jouw keuzes kunt maken. Je kopersbegeleider verwerkt jouw definitieve bestelling in de opdrachtbevestiging van het gekozen meerwerk.

## 6. Gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling

Als je ervoor kiest om af te wijken van bepaalde onderdelen van de woning, zoals omschreven in de **Garantie- en Waarborgregeling**, dan geldt er een **gelimiteerde garantie**. Dit betekent dat je op die onderdelen geen aanspraak kunt maken op garantie, en ook niet op eventuele gebreken die daaruit voortkomen.

Bijvoorbeeld: als je ervoor kiest om het standaard sanitair of tegelwerk te laten vervallen, dan stem je automatisch in met deze voorwaarden. Laat je het sanitair vóór oplevering wél plaatsen door onze leveranciers? Dan geldt de volledige garantie zoals beschreven in de regeling.

## 7. Algemene regels voor meer- en minderwerk

- Op één tekening kunnen meerdere opties staan. De **omschrijving in de meer- en minderwerklíst** is altijd leidend. De tekeningen zijn bedoeld als toelichting.
- Na het ondertekenen van de **definitieve opdrachtbevestiging** kunnen er geen wijzigingen meer worden doorgevoerd.
- Als je een offerte van de showroom of Van Wijnen niet (op tijd) ondertekent en terugstuurt, vervalt de aanvraag. De woning wordt dan op dat punt volgens de standaard uitgevoerd.

## 8. Bouwtijd

In artikel 5 van je aannemingsovereenkomst staat het aantal **werkbare dagen** vermeld. Door onvoorziene omstandigheden zoals brand, storm, waterschade of extreem weer kan de bouwtijd worden verlengd.

Let op: **feestdagen, vakanties, weekenden en ATV-dagen** tellen niet mee als werkbare dagen. Ook kunnen bepaalde keuzes die je maakt invloed hebben op de bouwtijd.

## 9. Bezoek aan de bouwplaats

Bij Van Wijnen staat **veiligheid op nummer 1**. Dat geldt voor onze medewerkers én voor bezoekers. Daarom gelden er strikte regels op de bouwplaats:

- **Kinderen zijn niet toegestaan** op de bouwplaats;
- Je bent verplicht om een **veiligheidshelm en veiligheidsschoenen of -laarzen** te dragen;



- Volgens de Arbowet mogen onbevoegden niet op de bouwplaats komen. Van Wijnen is verplicht om deze personen te weren of te verwijderen;
- Onbevoegden vallen buiten onze verzekering;
- Het is **verboden om op eigen initiatief** het bouwterrein te betreden;
- Werkzaamheden door derden in opdracht van jou als koper zijn tijdens de bouw **niet toegestaan**.

Tijdens de bouw organiseren we speciale **kijkmomenten**. Dan kun je jouw woning bekijken, ruimtes inmeten en foto's maken

## 10. Oplevering van jouw woning

In de aannemingsovereenkomst staat op basis van het aantal werkbare werkdagen wanneer jouw woning uiterlijk klaar moet zijn. **Minimaal twee weken voor de oplevering** ontvang je een brief met de definitieve opleverdatum en aanvullende informatie.

Voor die datum word je ook uitgenodigd voor een **voorschouw**. Tijdens deze voorschouw kun je samen met de aannemer controleren of er nog punten zijn die moeten worden aangepast. De aannemer heeft dan nog tot de oplevering de tijd om deze te herstellen.

Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvang je ook de **laatste facturen**. Heb je tijdens de bouw facturen niet op tijd betaald? Dan wordt de laatste factuur verhoogd met rente over de te laat betaalde termijnen.

Zijn al je financiële verplichtingen voldaan? Dan is het zover: **je ontvangt de sleutels van jouw nieuwe woning!**

### 10.1 Oplevering en sleuteloverdracht

Tijdens de oplevering worden eventuele gebreken of onvolkomenheden vastgelegd in het **Proces-Verbaal van Oplevering**. Deze punten worden zo snel mogelijk, maar uiterlijk binnen **drie maanden** na oplevering hersteld. Deze termijn kan iets uitlopen bij slecht weer of lange levertijden van materialen.

De oplevering is een belangrijk juridisch moment. Overweeg daarom om je te laten bijstaan door een deskundige van **Vereniging Eigen Huis**. Die kan namens jou gebreken beoordelen en laten vastleggen.

### 10.2 Vereniging Eigen Huis

Wil je gebruikmaken van de deskundigheid van Vereniging Eigen Huis? Dan moet je lid zijn. Ze kunnen je ook begeleiden bij de oplevering van je woning. Meer informatie vind je op [www.eigenhuis.nl](http://www.eigenhuis.nl).

vereniging  
eigen huis



### 10.3 Bankgarantie

Voor de oplevering zorgt de aannemer voor een **bankgarantie van 5% van de aaneemsom**, die wordt gedeponerd bij de notaris en is drie maanden geldig na oplevering. U ontvangt voor die tijd van ons het verzoek deze bankgarantie vrij te geven. Dit doet u wanneer er geen openstaande punten meer zijn en alles naar tevredenheid is opgelost.

#### 10.4 Schoonmaak bij oplevering

Je woning wordt **bezemschoon** opgeleverd. Dat betekent dat het sanitair, tegelwerk en de ramen schoon zijn, en dat het terrein rondom de woning vrij is van bouwafval.

#### 10.5 Onderhoudsperiode

Na oplevering heb je een **onderhoudsperiode van drie maanden**. In deze periode kun je eventuele gebreken melden via de **QR-code in de meterkast**. Het gaat hierbij om gebreken die niet zijn ontstaan door verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. De aannemer beoordeelt en herstelt deze waar nodig. Na deze periode start de officiële garantie.

#### 10.6 Bouwvocht en afwerking

In een nieuwbouwwoning zit nog veel **bouwvocht**. Daarom is het belangrijk om goed te ventileren en te verwarmen volgens het **opstookprotocol**. De aannemer is niet verantwoordelijk voor schade door bouwvocht.

We adviseren om wanden af te werken met **vochtdoorlatend behang**. Omdat materialen kunnen 'werken', kunnen er bijvoorbeeld krimpscheuren ontstaan. Laat je goed informeren over geschikte wand- en vloerafwerkingen om schade te voorkomen.



#### 10.7 Verzekering van je woning

Tijdens de bouw is je woning verzekerd via een **Constructie Allrisk (CAR)-verzekering** van de aannemer. Deze verzekering stopt op de dag van oplevering. Zorg dus dat je vóór die datum zelf een **opstal- en inboedelverzekering** hebt afgesloten.

#### 10.8 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Van Wijnen is aangesloten bij het **SWK**. Dit fonds biedt al meer dan 40 jaar zekerheid aan kopers van nieuwbouwwoningen. Je bent hiermee beschermd tegen risico's zoals bouwgebreken of faillissement van de aannemer.

Het **SWK-garantiecertificaat** geeft je zekerheid over de technische staat van je woning en garandeert dat je woning wordt afgebouwd, ook bij faillissement. De aannemingsovereenkomst en verkoopdocumentatie zijn opgesteld volgens de richtlijnen van SWK. Meer informatie vind je op [www.swk.nl](http://www.swk.nl).

#### 10.9 Klanttevredenheidsonderzoek

Jouw mening is belangrijk voor ons! Van Wijnen wil haar dienstverlening blijven verbeteren. Daarom nodigen we je uit om deel te nemen aan onze enquête '**Klantbeleving in beeld**'. Je gegevens worden uiteraard vertrouwelijk behandeld, volgens de geldende privacywetgeving.



## 11. Kavel en situatie

### 11.1 Kadaster

Na de oplevering van jouw woning zorgt het Kadaster voor de definitieve inmeting van jouw kavel. Houd er rekening mee dat een kleine afwijking in de grootte (over- of ondermaat) geen rechten geeft aan jou als koper of aan de verkoper.

### 11.2 Wateroverlast

Wateroverlast in je tuin of berging is helaas niet altijd te voorkomen. Om dit zoveel mogelijk te beperken, is het belangrijk dat je zelf de juiste maatregelen treft bij de aanleg van je tuin. We raden je aan om hierover advies in te winnen bij een deskundige.

Let bij het ontwerp en de aanleg van je tuin op:

- Voldoende afschot (helling) van bestrating vanaf de woning of berging richting de openbare weg of het achterpad;
- De keuze voor waterdoorlatende of juist waterdichte bestrating;
- Maatregelen in de bodem om water goed af te voeren;
- Het vrijhouden van stroken grond rondom de woning, berging en eventuele aanbouwen;
- De belasting van de grond door zwaar transport;
- Onderhoud van aanwezige drainages, molgoten en andere afwateringssystemen.

Van Wijnen is niet verantwoordelijk of aansprakelijk voor de manier waarop jij je tuin aanlegt of laat aanleggen.

## 12. Onderhoudsboek

Bij de oplevering van je woning ontvang je via **HomeCtrl** een digitaal **onderhoudsboek**. Hierin vind je:

- Wat je direct na oplevering moet doen;
- Instructies voor het in gebruik nemen van je woning;
- Uitleg over het gebruik en de bediening van installaties;
- Advies voor het onderhoud van buitenschilderwerk (indien van toepassing).

Daarnaast ontvang je ook de **revisietekeningen** van de technische installaties.

## 13. Energielabel

Je woning krijgt minimaal een **energielabel A**, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit label wordt toegekend door de Rijksoverheid via een gecertificeerde instantie. Soms voert deze instantie een controle uit. Als je hieraan geen medewerking verleent, kan het energielabel worden verwijderd uit het landelijke register.

Goed om te weten: het energielabel kan beter zijn dan het minimale dat vereist is volgens het Bbl.

## 14. Voorbehoud

Alle verkoop- en contractstukken zijn onder voorbehoud van goedkeuring door **Bouw- en Woningtoezicht**, de **brandweer** en de **nutsbedrijven**.

- Artist impressions en perspectieftekeningen geven een indruk van de uitstraling en architectuur, maar hier kun je geen rechten aan ontleen.
- Kleine maatafwijkingen zijn voorbehouden.
- De situatietekening geldt alleen voor de erfgrenzen van jouw woning.
- De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op de meest actuele gegevens. Wijzigingen hierin vallen buiten de verantwoordelijkheid van Van Wijnen.

### 14.1 Wijzigingen tijdens de bouw

De verkoopinformatie is met zorg samengesteld op basis van gegevens van de architect. De vermelde maten zijn **circa-maten**.

Een bouwproject is een dynamisch proces. Naarmate de bouw vordert, kunnen er aanpassingen worden gedaan aan het ontwerp. De situatietekening van de openbare ruimte is een momentopname. Er kunnen dus wijzigingen optreden in de ligging van voet- en fietspaden, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en beplanting.

Soms zijn tijdens de bouw **technische of esthetische wijzigingen** nodig. Deze zijn toegestaan zolang ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit of uitstraling van de woning.

Ook kunnen er wijzigingen ontstaan door eisen van de overheid, architect of nutsbedrijven. Deze geven geen recht op verrekening van meer- of minderkosten. Je wordt hierover schriftelijk geïnformeerd.

Koop je een woning die al in aanbouw is of al gereed is? Dan geldt de **werkelijke uitvoering** van de woning als leidend, ook als die afwijkt van de technische omschrijving.